

Valorizzazione delle risorse endogene e modello di sviluppo locale in aree marginali: il riuso del patrimonio immobiliare

Rosaria Amantea *

Premessa

La condizione di sottoutilizzo e di abbandono del patrimonio immobiliare deriva da molteplici fattori, tra i quali l'inefficienza della gestione, l'errata quantificazione dei rapporti tra domanda e offerta, nonché la incompleta percezione delle implicazioni legate all'investimento immobiliare, anche a causa della inadeguatezza degli strumenti operativi utilizzati nelle decisioni. La condizione in cui versa tale patrimonio, il suo stato di conservazione, di utilizzazione e spesso di manomissione, sono al centro del dibattito politico e culturale non solo in Italia, ma anche in altri Paesi della Comunità Europea, per l'importanza che questo tema riveste dal punto di vista territoriale e ambientale e per i significativi risvolti socio-economici a esso collegati.

In tale direzione l'uso efficiente delle risorse immobiliari, finalizzato alla loro valorizzazione e conservazione, può essere inteso quale modello di riorganizzazione del patrimonio in termini economico-produttivi, gestionali e fisico-strutturali, tenendo conto che l'opportunità degli interventi di recupero deve essere sempre verificata alla scala urbana, con riferimento al contesto territoriale, oltre che alla scala del singolo edificio.

A tal fine è necessario procedere secondo uno schema analitico volto alla individuazione degli aspetti più significativi del riuso come programma di intervento e come modello di sviluppo, piuttosto che come progetto sul singolo bene immobile.

Dal punto di vista della pianificazione territoriale orientata alla salvaguardia e tutela dei beni culturali e ambientali il modello di sviluppo può essere definito come uno schema di azione, una procedura o un ordinamento, per indurre un comportamento economico compatibile

* Ricercatrice a contratto, Dipartimento P.A.U. (Patrimonio Architettonico e Urbanistico) dell'Università degli Studi di Reggio Calabria

sotto il profilo della sostenibilità ambientale, nella previsione di azioni necessarie alla gestione delle risorse in termini di uso efficiente. Ciò si verifica soprattutto in un programma di gestione delle risorse immobiliari, inteso come previsione e organizzazione di una politica del rinnovamento delle risorse urbane, in termini di restauro conservativo nonché di rivitalizzazione delle destinazioni funzionali degli edifici.

Il riuso del patrimonio immobiliare nell'ambito del modello di sviluppo locale

Il progetto di valorizzazione delle risorse immobiliari non consiste tanto in una questione di scala quanto piuttosto in un problema di metodo: è necessario infatti definire una metodologia progettuale secondo la quale la valorizzazione delle risorse rappresenti il fattore determinante per il miglioramento della qualità ambientale. Il "recupero integrale" riferito all'ambito territoriale, oltre che al costruito, costituisce oggi una filosofia di intervento largamente condivisa, per cui le risorse ambientali sono individuate come il complesso di aspetti naturalistici, architettonici e produttivi. E' necessario infatti considerare questi beni compresi in un progetto complessivo di rivitalizzazione (Modello di Sviluppo Locale), secondo il quale lo sviluppo di un'area non dipende soltanto dal reperimento dei fattori produttivi di base (capitale, lavoro, materie prime), ma dalla capacità di valorizzare risorse endogene spesso scarsamente utilizzate, partendo dalla ricerca delle motivazioni dell'abbandono, dell'uso improprio e del degrado, al fine di poterne valutare le potenzialità sociali, economiche e tecniche.

Si può affermare quindi che i termini essenziali per attivare un processo di sviluppo in aree rurali marginali sono costituiti: dalla conoscenza dei luoghi quale presupposto per la coerenza relativa al perseguimento degli obiettivi che si intende conseguire; dal rafforzamento delle strutture di ricerca e di trasferimento dei risultati; dalla collaborazione con il mondo operativo e dal rapporto con il tessuto economico esistente.

Il risultato in termini positivi è garantito se tali condizioni si inseriscono in un contesto in cui l'azione di sensibilizzazione abbia prodotto una presa di coscienza collettiva sulla importanza del recupero dei valori ambientali. Il modello di programmazione per lo sviluppo locale, definito anche sviluppo "dal basso", si ispira infatti allo sviluppo equi-

librato e sostenibile e presuppone che l'ambiente sociale e i fattori culturali in cui le attività si svolgono, siano in grado di influenzare e di partecipare attivamente al processo decisionale delle politiche di intervento.

Il modello diventa significativo se applicato nell'ambito rurale in cui si inseriscono i centri storici minori, dove il potenziale economico-produttivo e umano può configurarsi come offerta aggregata coerente con il nuovo modello di domanda, basata sul mantenimento di livelli apprezzati di qualità ambientale e produttiva. In tale contesto il rinnovo urbano assume il significato di potenziamento fisico, sociale e economico dei centri e il riuso acquisisce carattere di questione fondamentale del governo del territorio e della gestione delle risorse immobiliari. I centri storici dunque costituiscono un patrimonio economico-edilizio (oltre che essere identificati come beni culturali) che non si può sperperare né abbandonare ma è necessario conservare e recuperare per la residenza e le connesse attività economiche e sociali. La gestione delle risorse immobiliari è concepita pertanto come un nuovo livello di conservazione e valorizzazione, quale strumento fondamentale per lo sviluppo delle aree marginali, e il progetto di recupero viene inteso come processo in grado di modificare le condizioni di squilibrio sociale e ambientale. I due termini conservazione e sviluppo finiscono per confondersi o addirittura per coincidere in quanto entrambi collegati a un processo di gestione. Il concetto di gestione è considerato infatti come uso efficiente delle risorse. L'*efficienza* è riferita allo sfruttamento delle potenzialità dei beni immobili in termini di uso: l'utilizzo efficiente si intende raggiunto quando esiste una relazione tra gli impieghi e i risultati conseguibili.

Tale impostazione consente di affrontare la conservazione dell'esistente in termini di *valore di uso*, quale presupposto indispensabile per un progetto di conservazione. L'*uso* rappresenta infatti la prima difesa dal degrado e dalla fatiscenza, diventando a volte la ragione stessa della conservazione.

Si afferma quindi nel riuso il valore economico del bene immobile, per cui l'intervento di recupero e di conservazione tiene conto delle possibilità di uso delle preesistenze intese come risorse economiche. Già la Carta del Restauro del 1972 incentivava "nuove utilizzazioni degli antichi edifici monumentali", definendo restauro ogni intervento "volto a mantenere in efficienza" e a "trasmettere integralmente al futuro" una architettura. Pur essendo intuitiva la necessità del *mantenimento in uso* ai fini della *longue durée* della fabbrica, restano approssimativi nella Carta

i requisiti circa la *compatibilità* fra le preesistenze e le integrazioni richieste per il loro permanere in vita¹. I concetti di "compatibilità", "destinazione adeguata", "uso corretto" variano infatti a seconda delle circostanze e delle esigenze funzionali, assicurando comunque un utilizzo "non distruttivo" del bene immobile nel rispetto della stratificazione storica che il bene-documento testimonia. Favorire le trasformazioni ai fini di un nuovo utilizzo non vuol dire autorizzare ogni tipo di opera, dalle demolizioni ai rifacimenti, ma agevolare la scelta delle nuove destinazioni e ricondurre alla compatibilità ambientale i criteri di selezione. Il contesto delle scelte di riutilizzo è dato dai tempi, dalle esigenze, dalla capacità dei decisori di interpretare il bene: i limiti di tale interpretazione/uso sono allora quelli che non sopraffanno o cancellano i dati che nella storia si sono accumulati sul bene architettonico.

Ogni riuso presuppone che si sia verificata una interruzione, una frattura tra un ciclo di utilizzo e un altro, provocata dall'obsolescenza economica che pone l'immobile in una condizione di scarsa redditività connessa prevalentemente alla sua condizione funzionale. Un cambio di destinazione di uso può rivelarsi in tali casi uno strumento efficace per il recupero di un patrimonio altrimenti abbandonato. L'alta qualità ambientale associata alla disponibilità di unità abitative abbandonate per effetto dello spopolamento, pone nei centri storici minori le condizioni di riconversione funzionale, quale ad esempio l'offerta turistica (*paesi albergo*) definita come motore di sviluppo orizzontale, poichè rivela diversi punti di interconnessione con settori portanti (come quello ambientale, della valorizzazione del patrimonio storico culturale e delle produzioni tipiche) dai quali è atteso l'impulso primario dello sviluppo.

In termini operativi un'efficace gestione delle risorse urbane e edilizie riguarda l'analisi del patrimonio abbandonato o in via di abbandono sul quale è necessario avviare un processo di riqualificazione e conservazione, nonché l'individuazione dei modelli per la fattibilità tecnica, economica e finanziaria per la riqualificazione del tessuto degrada-

1) La Carta del 1972 si affida in tale pratica alla "compatibilità" della nuova destinazione di uso con i consolidati interessi "storico-artistici" dell'edificio «...sempre allo scopo di assicurare la sopravvivenza dei monumenti, va inoltre attentamente vagliata la possibilità di nuove utilizzazioni di antichi edifici monumentali, quando non risultino incompatibili con gli interessi storico-artistici» (Carta del Restauro 1972 - Allegato b "Istruzioni per la condotta dei restauri architettonici").

to. La complessità del riuso è riferita infatti a problemi di natura tecnico-economica nella ottimizzazione del rapporto tra benefici e costi, ovvero nella determinazione della convenienza degli interventi.

È necessario dunque il ricorso a strumenti di supporto alla decisione già in fase pre-progettuale per gerarchizzare valori economico-quantitativi insieme con valori simbolico-culturali prevalentemente qualitativi².

I criteri di scelta degli interventi: l'approccio metodologico

Esiste attorno alle risorse immobiliari un conflitto di uso: normalmente ha il sopravvento quello più economicamente produttivo che non sempre coincide con quello socialmente desiderabile.

La gestione efficiente delle risorse consente di innalzare il livello di vita della popolazione, di promuovere un'equa distribuzione dei redditi e della proprietà, di elevare i livelli di occupazione, e di razionalizzare i diritti connessi all'uso delle risorse immobiliari; inoltre tale politica può generare un aumento del potenziale produttivo, offrendo sicurezza e stabilità agli operatori e consentendo lo sviluppo e la conservazione delle risorse.

I rientri degli investimenti sulle risorse immobiliari possono essere misurati in termini strettamente monetari nonché in valori sociali e intangibili; pertanto la misura dell'*Highest and Best Use* (HBU) delle risorse immobiliari comporta una differenza tra l'aspetto economico e quello sociale: dal punto di vista economico l'ottimo utilizzo si realizza sotto forma di massimizzazione del valore di trasformazione; dal punto di vista sociale l'ottimo utilizzo può essere interpretato come un concetto che riflette le variazioni delle aspirazioni, delle finalità e del giudizio di valore associato a un bene per i diversi gruppi di individui. Pertanto sia la valutazione in termini di HBU che l'ottimo utilizzo sociale, possono cambiare nel tempo in seguito a variazioni del livello tecnologico, della domanda, dei gusti dei consumatori, degli ordinamenti istituzionali, etc..

2) R. ROSCELLI, F. ZORZI, *Valutazione di progetti di riqualificazione urbana*, in R. ROSCELLI (a cura di) (1995), *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, p. 53.

L'*highest and best use* come metodo di scelta tra usi alternativi di una risorsa immobiliare è fondato su quattro criteri³:

1. Il criterio della risorsa economica (*Commodity Criterion*), secondo il quale i beni immobili sono riconosciuti come risorsa economica⁴;
2. Il criterio dell'uso economico (*Economic Use Criterion*) secondo il quale un bene immobile viene valorizzato da un soggetto o da un'impresa, che lo detengono in proprietà o in uso;
3. Il criterio del mercato dei diritti di proprietà privata (*Private Real Property Rights Market Criterion*) secondo il quale è prevista l'esistenza di un mercato di riferimento e non è consentito il *market failure* come avviene per i beni pubblici;
4. Il criterio della definizione del valore di mercato (*Market Value Definition Criterion*) secondo il quale è necessario potere attribuire ai beni immobili un corrispondente valore di stima.

Le finalità della individuazione di tali criteri consistono nella necessità di attribuire un valore di mercato alle alternative di uso che si prospettano per un bene immobile, al fine di poter individuare l'uso più conveniente, mediando la scelta attraverso le quattro regole della fattibilità, riferite ai fattori fisici, istituzionali, economici e tecnologici (fig. 1).

Questi fattori costituiscono la base su cui si fonda l'uso e la gestione delle risorse, e hanno ciascuno un particolare e differenziato impatto sulle politiche e sui programmi di sfruttamento delle risorse immobiliari. I loro effetti sono interconnessi e non possono essere esaminati separatamente o verificati in sequenza. Un programma o una politica di sfruttamento deve essere allo stesso tempo fisicamente possibile, istituzionalmente accettabile e economicamente e finanziariamente fattibile⁵.

È necessario che la verifica di questi fattori sia contestuale in quanto un uso efficiente delle risorse disponibili e un adeguato sfruttamento

3) D.C. Wilson, *Highest and Best Use: Preservation Use of Environmentally Significant Real Estate*, in *The Appraisal Journal*, January 1996, p.78).

4) In generale un bene viene definito *risorsa* in funzione della *utilità* che riesce a dispiegare e della *scarsità* (o *irriproducibilità*): in tal senso un immobile è identificabile come risorsa in rapporto alle dinamiche sociali e economiche, in quanto la comunità lo identifica come tale ritenendolo adeguato al soddisfacimento dei suoi bisogni in termini culturali, materiali e di servizi (*standard di vita - qualità di vita*).

5) R. BARLOWE (1986), *Land Resource Economics*, Prentice-Hall International, New Jersey, p.5.

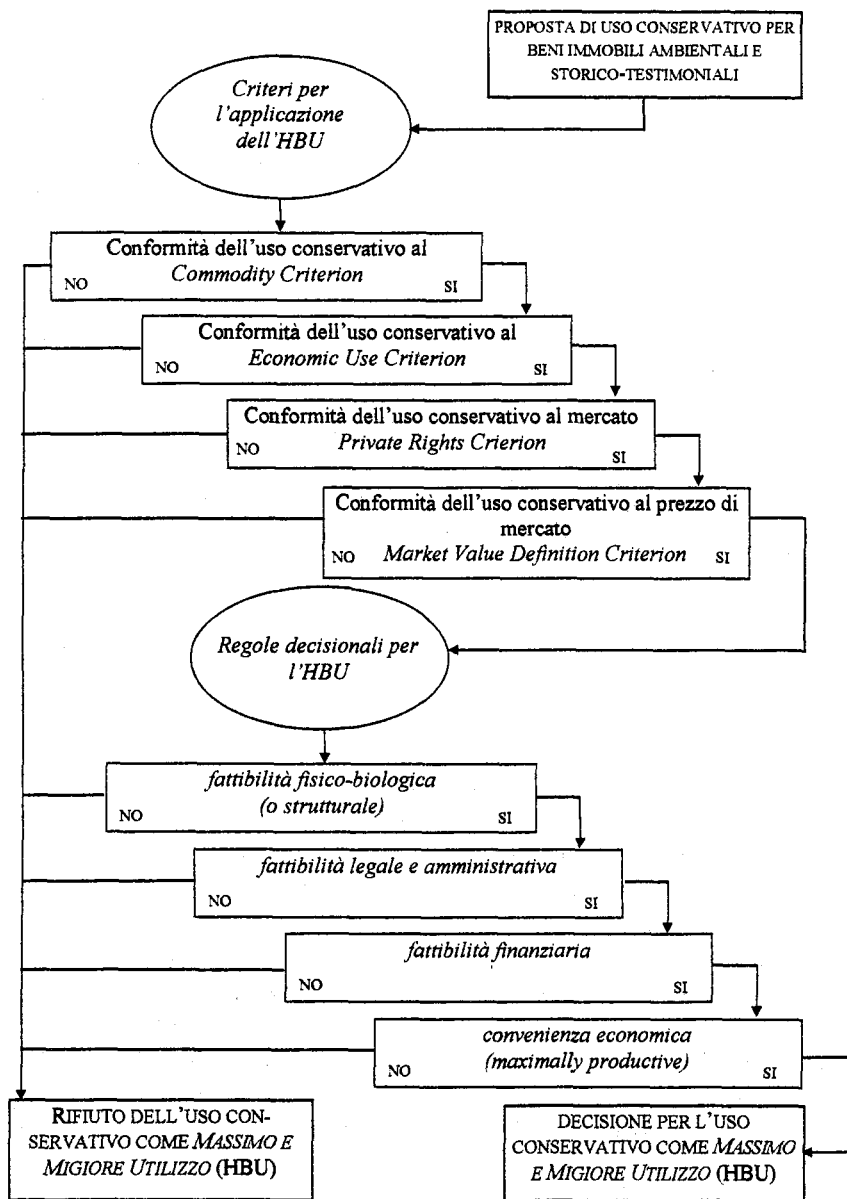


Fig. 1 - Schema di decisione per la scelta di uso conservativo come HBU. (Fonte: D.C. Wilson, *Highest an Best Use: Preservation Use of Environmentally Significant Real Estate*, in «The Appraisal Journal», January 1996, p. 78).

delle potenzialità produttive, dipendono dalla conoscenza delle possibilità offerte in termini quantitativi dai mezzi produttivi e dal livello di sviluppo tecnologico.

Il *migliore utilizzo* o uso efficiente delle risorse immobiliari si intende dunque raggiunto quando queste provvedono a un ritorno massimo per i proprietari o per la collettività. Si ritiene che una risorsa sia utilizzata al massimo delle potenzialità quando il livello di rientro garantito risulta il più elevato rispetto a quello ottenibile dando alla stessa risorsa altre destinazioni. A parità di rientri e rispetto a utilizzazioni alternative, l'HBU si realizza per la destinazione che richiede i minori costi.

In altri termini in un insieme di alternative l'HBU è definito per la destinazione che presenta il massimo valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione può essere applicato quale procedimento di stima per i beni che presentano suscettività alla trasformazione. La differenza tra il valore di mercato della risorsa riqualficata con un intervento di recupero e il costo da sostenere per la realizzazione dell'intervento, conduce alla stima del più probabile valore di mercato attuale del bene immobile nelle condizioni di degrado e/o abbandono.

Com'è noto, per l'applicazione di questo aspetto economico quale procedimento di ricerca del probabile valore di mercato di una risorsa immobiliare, si deve ipotizzare che la trasformazione venga effettuata in condizioni di equilibrio economico da un imprenditore ordinario, con materiali, tecniche e modalità di gestione ugualmente ordinarie⁶.

Oltre che come criterio estimativo il valore di trasformazione può essere utilizzato come criterio di scelta tra interventi di recupero alternativi riferiti alla stessa risorsa immobiliare, per la formulazione di un giudizio di convenienza.

L'intervento di recupero è un investimento che si manifesta con una successione di costi e di ricavi nel tempo dove i costi di realizzazione del progetto precedono i ricavi ottenibili dalla risorsa immobiliare recuperata. Il valore di trasformazione corrisponde quindi al valore attuale netto dei redditi che l'investimento è in grado di produrre nell'arco di tempo previsto per la durata del progetto. Il *Valore Netto di Trasfor-*

6) N. MORANO (1977), *La determinazione del valore venale nelle stime connesse all'acquisizione dei comparti edificatori*, in «Rivista del Catasto e dei Servizi tecnici Erariali», Nuova Serie Anno XXXI - NN. 1-6. (estratto).

mazione (VNT) costituisce un indice che esprime la variazione netta positiva del valore delle risorse da riqualificare, misurata come differenza tra la situazione successiva (V_t) alla attuazione del progetto e la situazione iniziale (V_0), considerate entrambe al momento della stima, al netto del costo di recupero (C). In termini simbolici si ha:

$$VNT = \frac{V_t - C}{(1+i)^t} - V_0 .$$

Il costo del recupero C è costituito dalle risorse esterne aggiunte alla risorsa originaria così come si presenta al momento dell'intervento; il valore della risorsa immobiliare nella situazione iniziale V_0 è composto in parte dalla risorsa naturale originaria e irriproducibile (area di sedime) e in parte dalle risorse su di essa immobilizzate. Ogni ipotesi di ristrutturazione deve essere considerata nella sua specificità; resta tuttavia la condizione che un intervento di recupero di un immobile è valido solo se l'incremento di valore dell'immobile risulta superiore alle spese di recupero, al tempo iniziale (t):

$$V_t (1+i)^t - V_0 > C (1+i)^t .$$

I criteri di scelta finanziaria in termini incrementali sono riconducibili:

- a) al valore attuale netto di trasformazione dell'alternativa più vantaggiosa (*Highest and Best Use*);
- b) al saggio di rendimento interno r che rende nullo il valore netto esprimendo la redditività interna della trasformazione ⁷:

$$r = \left(\frac{V_t - C}{V_0} \right)^{\frac{1}{t}} - 1 ;$$

- c) all'incremento di valore dell'immobile che deve risultare maggiore o eguale al costo di recupero;
- d) all'incremento di reddito dell'immobile, misurato come differenza tra il reddito successivo (R_t) alla attuazione del progetto di trasforma-

7) il saggio di rendimento interno esiste unico e positivo nel caso in esame.

zione e il reddito iniziale (R), che deve risultare maggiore o eguale all'interesse calcolato al saggio di opportunità (i_c) sul costo di ristrutturazione:

$$R_T - R > C \cdot i_c.$$

Il risultato della valutazione del patrimonio immobiliare suscettibile all'azione di recupero, ha in sé dunque il valore patrimoniale e reddituale nonché le potenzialità di trasformazione e riuso.

Conclusioni

Si può affermare che gli interventi di riuso delle risorse immobiliari sono soggetti alla valutazione intesa come particolare categoria di studi volta a fornire un ausilio alle decisioni⁸. La complessità della decisione dell'ottimo utilizzo delle risorse deriva essenzialmente dalla molteplicità delle variabili che è necessario tenere in considerazione: risulta evidente infatti che gli interventi di riuso, in termini di uso efficiente delle risorse e pertanto di valorizzazione e conservazione, rendono necessario lo studio delle dinamiche storiche, sociali, economiche e territoriali legate alle risorse immobiliari. In aree marginali l'intervento di recupero finalizzato al riuso assume dunque significato come freno all'esodo della popolazione, nonché come difesa dei valori storici e ambientali del territorio, oltre che costituire la condizione essenziale per reinserire il patrimonio immobiliare abbandonato in un circuito economico. Ciò richiede competenze interdisciplinari e una metodologia appropriata per un approccio strategico, basato su un modello di sviluppo che prevede interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle risorse del territorio, oltre che all'incremento della produttività e alla realizzazione dell'effetto occupazione.

8) E. MOLLICA (1995), *Principi e metodi della valutazione economica dei progetti di recupero*, Rubbettino, Catanzaro, p. 106.

Bibliografia

- R. BARLOWE (1986), *Land Resource Economics - The economics of Real Estate*, Prentice Hall International, New Jersey.
- F. S. CHAPIN Jr, E. J. KAISER (1985), *Urban Land Use Planning*, Illini Books Edition, University of Illinois Press.
- J. C. Jr DOWNS, (1980), *Real Estate Management*, Institute of Real Estate Management, Chicago.
- L. FUSCO GIRARD (a cura di) (1993), *Estimo ed Economia Ambientale: le Nuove Frontiere nel campo della Valutazione*, Franco Angeli, Milano.
- E. MOLLICA (1995), *Principi e Metodi della Valutazione Economica dei Progetti di Recupero*, Rubbettino, Catanzaro.
- R. ROSCELLI (a cura di) (1995), *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino.
- AA. VV. , *La strategia integrata per la conservazione dei beni culturali*, in «Restauro» n° 53-54, pp. 11-67.
- V.G.G. MENNELLA, *Qualità dell'ambiente e sviluppo delle aree rurali*, in «Genio Rurale», n° 1, 1997, pp.75-78.
- E. MOLLICA, *Gli obiettivi e i criteri di scelta dei progetti di investimento in aree regionali svantaggiate*, in «Quaderni del Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico», n° 3, 1992, pp.107-125.
- N. MORANO (1977), *La determinazione del valore venale nelle stime connesse all'acquisizione dei comparti edificatori*, in «Rivista del Catasto e dei Servizi tecnici Erariali», Nuova Serie Anno XXXI - NN. 1-6, (estratto).
- D.C. WILSON, *Highest and Best Use: Preservation Use of Environmentally Significant Real Estate*, in «The Appraisal Journal», January 1996, pp.76-86.
- D.C. WILSON, *Highest and Best Use: Appraisal Heuristic versus Economy Theory*, in «The Appraisal Journal», January 1995, pp. 11-26.